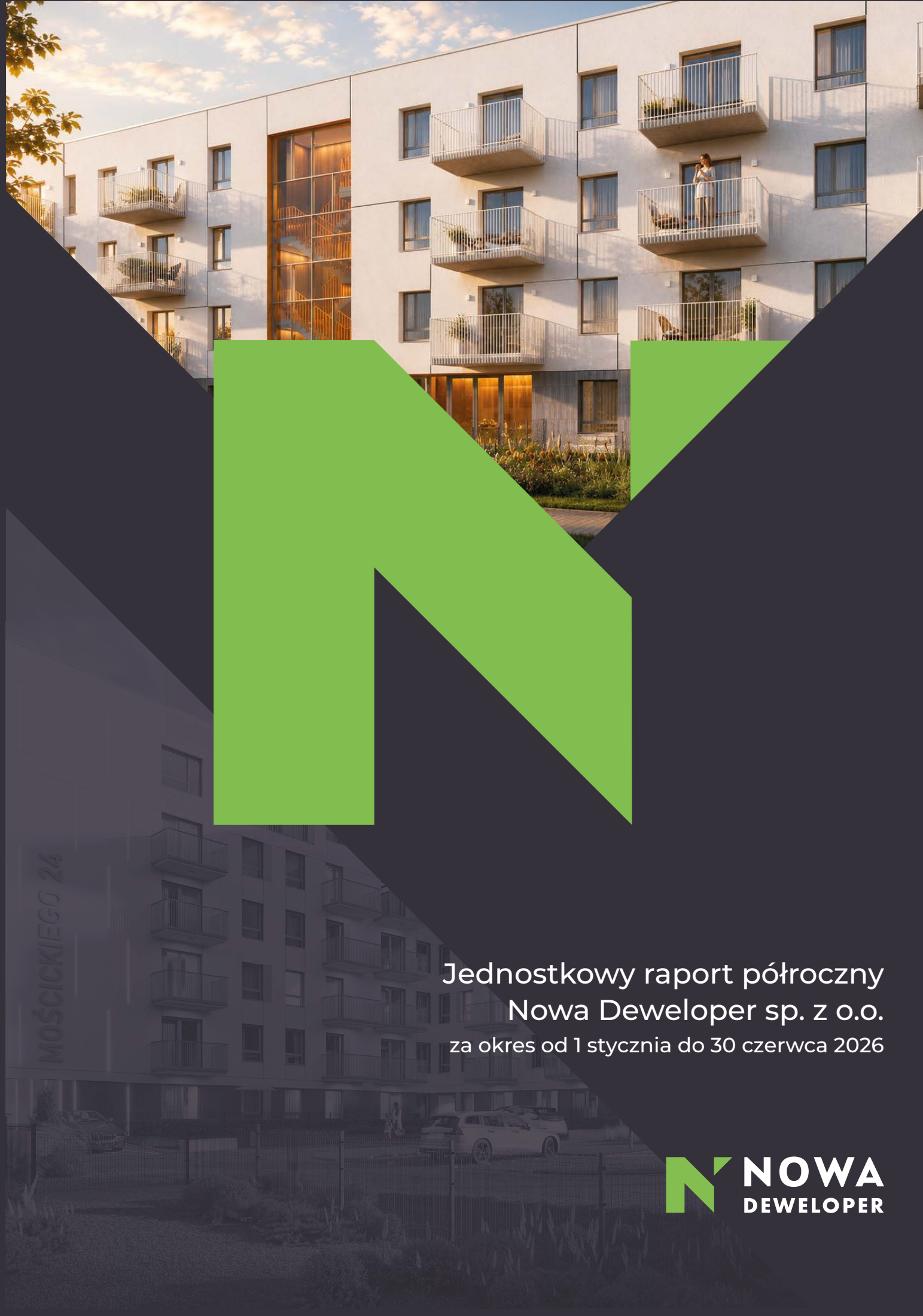




Jednostkowy raport półroczny
Nowa Deweloper sp. z o.o.
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026

Spis treści

I.	Oświadczenie Zarządu	4
II.	Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za I półrocze 2026	5
III.	Ryzyka związane z działalnością Spółki	11
IV.	Wybrane dane finansowe jednostkowe spółek Grupy	15
V.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Nowa Deweloper sp. z o.o.	20
VI.	Komentarze do wyników	30
VII.	Zdarzenia po dniu bilansowym	33





Niniejszy dokument stanowi jednostkowy raport półroczny Emitenta za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku. Raport zawiera również wybrane dane finansowe dotyczące podmiotów powiązanych wchodzących w skład Grupy, prezentowane wyłącznie w celach informacyjnych. Odrębnie zostanie opublikowany skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper za I półrocze 2026.

Raport został sporządzony zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (ASO) oraz obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości.

I. Oświadczenie Zarządu

Zarząd Nowa Deweloper sp. z o.o. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zamieszczone w niniejszym raporcie sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki. Półroczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę, w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie identyfikuje się przesłanek zagrożenia kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2026 – 30.06.2026 nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

II. Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za I półrocze 2026

Podstawowe informacje o Spółce oraz Grupie Kapitałowej i strukturze organizacyjnej.

Nowa Deweloper Sp. z o.o. została utworzona na podstawie Umowy Spółki z dnia 23 kwietnia 2019 roku pod nazwą Prestige Dom Sp. z o.o., a następnie przyjmując nazwę Grupa Dombud Sp. z o.o. Z dniem 03 sierpnia 2021 r. Spółka zmieniła nazwę i zaczęła funkcjonować jako Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, 42-200.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wspólnikami Spółki są osoby fizyczne, tj. Damian Świącik posiadający 75% udziałów w kapitale zakładowym. Pozostałe 25% udziałów posiada Maria Świącik. Strukturę właścicielską Spółki przedstawia poniższa tabela.

Wspólnik	Liczba posiadanych udziałów	Udział w kapitale zakładowym	Liczba posiadanych głosów	Udział w liczbie głosów
Damian Świącik	7.500	75.00%	7.500	75.00%
Maria Świącik	2.500	25.00%	2.500	25.00%
razem	10.000	100%	10.000	100%

Siedziba Spółki mieści się w Częstochowie przy ul. Al. Monte Cassino 40.

Na dzień bilansowy Spółka tworzyła Grupę, w skład której wchodzi Nowa Deweloper sp. z o.o. jako spółka dominująca oraz spółki bezpośrednio od niej zależne:

- GND Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie usług generalnego wykonawstwa na rzecz podmiotów z Grupy. Od stycznia 2026 roku Spółka pełni funkcję generalnego wykonawcy wszystkich przedsięwzięć deweloperskich realizowanych w Grupie i w ramach własnych kadr zapewnia pełne kompetencje techniczne niezbędne do ich realizacji. Na dzień bilansowy Spółka prowadziła roboty budowlane na projektach Nowy Sosnowiec (jednostka dominująca), Mościckiego I (ND 1 SPV Sp. z o.o.) i Nowy Reden II (ND 2 SPV Sp. z o.o.) oraz zakończyła prace na projekcie Małopolska DE, dla którego w I półroczu 2026 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie.
- ND OS Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka pełni funkcję Centrum Usług Wspólnych dla podmiotów z Grupy. Od stycznia 2026 roku odpowiada za marketing i sprzedaż lokali we wszystkich przedsięwzięciach Grupy oraz za pełną obsługę finansowo-administracyjną jednostki dominującej i spółek zależnych; funkcje finansowo-administracyjne, realizowane do końca 2025 roku częściowo przez pracowników Nowa Deweloper Sp. z o.o., zostały w całości skoncentrowane w ND OS.
- ND1 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Mościckiego I. Przedsięwzięcie rozpoczęło się w II kwartale 2025.
- ND2 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Nowy Reden II. Przedsięwzięcie rozpoczęło w I kwartale 2026.
- ND3 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia

deweloperskiego, które nie zostało określone na dzień bilansowy.

- ND4 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Małopolska F. Na dzień bilansowy przedsięwzięcie nie było realizowane.
- ND5 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, które nie zostało określone na dzień bilansowy.
- ND6 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, które nie zostało określone na dzień bilansowy.

W każdej z wymienionych spółek Emitent posiada 100% udziałów oraz 100% udziału w liczbie głosów. Spółki zależne zostały utworzone w celu realizacji konkretnych działań operacyjnych oraz przyszłych projektów deweloperskich. Spółka ND OS Sp. z o.o. jest Centrum Usług Wspólnych, Spółka GND Sp. z o.o. powstała w celu przyjęcia funkcji Generalnego Wykonawcy projektów deweloperskich, Spółka ND1 SPV Sp. z o.o. jest dedykowana projektowi deweloperskiemu Nowa Częstochowa Mościckiego I. Spółka ND2 SPV sp. z o.o. jest dedykowana projektowi Nowy Reden II. Spółka ND4 SPV sp. z o.o. jest dedykowana projektowi Małopolska F. Spółki ND3 SPV Sp. z o.o., ND5 SPV Sp. z o.o. oraz ND6 SPV Sp. z o.o. nie prowadzą na dzień bilansowy działalności deweloperskiej.

Opis działalności Spółki oraz Grupy

Grupa zajmuje się działalnością deweloperską, koncentrując się na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Spółka prowadzi przedsięwzięcia, w których występuje jako inwestor bezpośrednio lub pośrednio przez swoje spółki celowe powołane w tym celu. Emitent zajmuje się zabudową mieszkaniową wielorodzinną, choć ma w swoim portfolio również zabudowę szeregową, której jednak nie planuje kontynuować.

Sytuacja finansowa Spółki oraz Grupy

Zarząd Spółki prowadzi bieżący nadzór nad działalnością operacyjną w oparciu o zestaw kluczowych wskaźników finansowych i operacyjnych, które pozwalają ocenić efektywność prowadzonej działalności deweloperskiej, poziom ryzyka oraz zdolność do generowania stabilnych przepływów pieniężnych w kolejnych okresach. Do podstawowych mierników wykorzystywanych przez Zarząd należą w szczególności: dynamika przychodów ze sprzedaży projektów deweloperskich, marża brutto na sprzedaży, poziom kosztów operacyjnych w relacji do przychodów, poziom zadłużenia i obsługi długu, wskaźniki płynności finansowej, tempo rotacji zapasów (projektów w toku i gotowych lokali) oraz podstawowe wskaźniki sprzedażowe, takie jak liczba sprzedanych lokali i tempo przedsprzedaży w relacji do harmonogramów realizacji inwestycji.

W ocenie Zarządu, w I półroczu 2026 roku odnotowano istotny postęp w obszarze skali działalności oraz efektywności operacyjnej. Na poprawę jakości wskaźników działalności operacyjnej wpłynęło przede wszystkim oddanie do użytkowania kolejnych projektów deweloperskich realizowanych na własny rachunek oraz wzrost rozpoznawanych przychodów ze sprzedaży lokali. Jednocześnie, pomimo istotnego wzrostu wolumenu działalności, Spółce udało się utrzymać koszty ogólnoadministracyjne i koszty funkcji centralnych na poziomie adekwatnym do skali biznesu, co przełożyło się na poprawę relacji kosztów operacyjnych do przychodów. Zarząd pozytywnie ocenia również kształtowanie się marży na realizowanych projektach, która pozostaje na poziomie umożliwiającym dalszy rozwój przy zachowaniu bezpiecznego profilu ryzyka.

Istotnym obszarem monitoringu Zarządu jest również poziom zadłużenia oraz struktura finansowania, w tym relacja zobowiązań oprocentowanych do kapitałów własnych, koszt obsługi długu oraz profil zapadalności

zobowiązań. W I półroczu 2026 struktura finansowania Spółki pozostawała konserwatywna, z dominującym udziałem kapitału własnego i pożyczek właścicielskich oraz umiarkowanym poziomem finansowania dłużnego, co w połączeniu z dodatnimi przepływami z działalności operacyjnej umożliwiało utrzymanie bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco analizuje wpływ zmian stóp procentowych oraz warunków kredytowania na koszt kapitału i w razie potrzeby dostosowuje tempo uruchamiania nowych inwestycji oraz strukturę źródeł finansowania do aktualnych warunków rynkowych.

W ramach monitoringu operacyjnego Spółka śledzi także wskaźniki sprzedażowe i operacyjne, w tym poziom przedsprzedaży na poszczególnych projektach, średnią cenę sprzedaży metra kwadratowego w porównaniu z rynkiem, rotację zapasów mieszkań gotowych oraz terminowość realizacji harmonogramów budów. W I półroczu 2026 wskaźniki te uległy poprawie względem roku poprzedniego, co wynikało z rosnącej rozpoznawalności marki, poszerzenia oferty produktowej oraz lepszego dopasowania struktury mieszkań do potrzeb nabywców. Zarząd uznaje taki poziom wskaźników za satysfakcjonujący i zgodny z przyjętą strategią rozwoju, jednocześnie dostrzegając konieczność dalszego umacniania pozycji rynkowej Spółki w kolejnych latach.

Na tle opisanych wyżej wskaźników Zarząd ocenia obecną sytuację finansową Spółki jako bardzo dobrą. Struktura finansowania, poziom zadłużenia oraz generowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zapewniają bezpieczny poziom płynności, pozwalający na terminową obsługę wszystkich zobowiązań oraz finansowanie realizowanych i planowanych przedsięwzięć deweloperskich. W szczególności, na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności, niewypłacalność ani jakiegokolwiek istotne problemy płynnościowe, a Spółka utrzymuje odpowiednie bufory bezpieczeństwa i dostęp do finansowania zewnętrznego adekwatny do skali prowadzonej działalności.

Istotne wydarzenia mające wpływ na sytuację finansową

W I półroczu 2026 Spółka uzyskała kolejne Pozwolenia na Użytkowanie realizowanych na własny rachunek przedsięwzięć deweloperskich:

1. Nowy Reden I – Inwestycja Nowy Reden I obejmuje łącznie 6 595,49 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) oraz 387,96 m² powierzchni użytkowej usług (PUU). W ramach Inwestycji zrealizowano 135 lokali mieszkalnych, 119 miejsc postojowych podziemnych oraz 58 naziemnych, 55 komórek lokatorskich oraz 9 lokali usługowych. Na dzień sporządzania niniejszego raportu sprzedane zostało około 97% powierzchni.
2. Małopolska DE - Inwestycja Małopolska DE obejmuje łącznie 4 616,18 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM). W ramach Inwestycji zrealizowano 69 lokali mieszkalnych, 59 miejsc postojowych podziemnych oraz 27 naziemnych i 64 komórek lokatorskich. Na dzień sporządzania niniejszego raportu sprzedane zostało około 88% powierzchni.

Emitent również rozpoczął w I półroczu 2026 roku nowy projekt inwestycyjny:

1. Nowy Reden II – Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, drogą dojazdową i zagospodarowaniem terenu. Całość Inwestycji składała się ze 161 lokali mieszkalnych, 1 lokalu usługowego z możliwością podziału na 2 lokale, 225 miejsc postojowych podziemnych, 25 naziemnych, 58 komórek lokatorskich oraz 34 boksy rowerowe. Na dzień sporządzania niniejszego raportu sprzedane zostało około 32% powierzchni.

Potwierdzeniem dobrej kondycji finansowej Spółki oraz wysokiej dynamiki sprzedaży prowadzonych Inwestycji jest również przedwcześnie spłata kredytów deweloperskich:

1. Kredyt na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego Małopolska DE na łączną kwotę 12352 710,08 zł.

Spółka lub podmioty od niej zależne podpisały również nowe umowy kredytowe na realizację kolejnych Inwestycji oraz dokończenie trwających:

1. Kredyt na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego Mościckiego I na łączną kwotę 32 300 000,00 zł. Kredytobiorcą jest ND1 SPV Sp. z o.o.
2. Kredyt na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego Nowy Sosnowiec na łączną kwotę 13 650 067,60 zł.

Sprzedaż oraz planowane wyniki z poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich

Poniższe zestawienie prezentuje w ujęciu zarządczym sprzedaż oraz oczekiwane wyniki poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez Emitenta oraz spółki celowe Grupy, w podziale na wartości zrealizowane do 30 czerwca 2026 r. i planowane do zakończenia każdego przedsięwzięcia. Jako przychód ze sprzedaży wykazano wartość netto (bez VAT) podpisanych umów deweloperskich, przedwstępnych i umów sprzedaży lokali, niezależnie od momentu ich ujęcia w księgach rachunkowych. Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości oraz KSR nr 8 „Działalność deweloperska” przychód księgowy powstaje dopiero z chwilą przeniesienia własności lokalu na nabywcę, dlatego część kwot objętych zestawieniem figuruje w bilansie na 30 czerwca 2026 r. jako zaliczki otrzymane na dostawy i usługi, a nie w rachunku zysków i strat lub będzie dopiero wymagane wpłatami po oddaniu kolejnych etapów przedsięwzięć. Koszty przedsięwzięć obejmują koszty bezpośrednie (nabycie gruntu, prace projektowe, generalne wykonawstwo i pozostałe roboty budowlane, przyłącza, nadzór) oraz koszty pośrednie przypisane do przedsięwzięcia (marketing i sprzedaż, koszty finansowania projektu, ubezpieczenia, obsługa rachunków powierniczych). Różnica między tak rozumianym przychodem a kosztami stanowi marżę operacyjną przedsięwzięcia. Nie uwzględnia ona kosztów ogólnego zarządu Emitenta, w związku z czym nie jest tożsama z wynikiem ze sprzedaży prezentowanym w rachunku zysków i strat. Wartości planowane opierają się na aktualnych budżetach, harmonogramach i cennikach, mają charakter szacunkowy, nie podlegają badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta i mogą ulec zmianie w zależności od tempa sprzedaży, kosztów wykonawstwa i terminów realizacji; nie stanowią prognozy wyników finansowych Emitenta.

Nazwa inwestycji	Pozycja budżetu	Wartość na 30.06.2026	Planowana wartość na koniec inwestycji
Grabówka ABC	Przychód	9 402 730 zł	11 727 890 zł
	Koszt	11 116 319 zł	11 116 319 zł
	Wynik operacyjny	(1 713 589) zł	611 571 zł
Małopolska AB	Przychód	32 020 725 zł	32 020 725 zł
	Koszt	24 237 433 zł	24 237 433 z
	Wynik operacyjny	7 783 292 zł	7 783 292 zł
Małopolska C	Przychód	16 325 344 zł	16 325 344 zł
	Koszt	12 681 017 zł	12 681 017 zł
	Wynik operacyjny	3 644 327 zł	3 644 327 zł

Nazwa inwestycji	Pozycja budżetu	Wartość na 30.06.2026	Planowana wartość na koniec inwestycji
Małopolska DE	Przychód	26 570 641 zł	32 220 213 zł
	Koszt	23 327 689 zł	26 681 476 zł
	Wynik operacyjny	3 242 952 zł	5 538 737 zł
Mościckiego I	Przychód	18 578 779 zł	49 081 513 zł
	Koszt	19 198 244 zł	37 073 128 zł
	Wynik operacyjny	(619 465) zł	12 008 385 zł
Nowy Reden I	Przychód	49 939 366 zł	56 180 368 zł
	Koszt	46 929 777 zł	47 762 844 zł
	Wynik operacyjny	3 009 589 zł	8 417 524 zł
Nowy Reden II	Przychód	17 373 313 zł	77 423 523 zł
	Koszt	8 921 558 zł	56 173 672 zł
	Wynik operacyjny	8 451 755 zł	21 249 851 zł
Nowy Sosnowiec	Przychód	13 636 718 zł	27 692 503 zł
	Koszt	18 008 168 zł	25 143 719 zł
	Wynik operacyjny	(4 371 450) zł	2 548 784 zł

Plany dotyczące rozwoju

Głównym filarem strategii średnio- i długoterminowej Spółki jest konsekwentne zwiększanie skali działalności operacyjnej poprzez sukcesywne uruchamianie nowych projektów oraz systematyczną, opartą na rygorystycznych kryteriach rentowności, rozbudowę banku ziemi. Struktura portfela inwestycyjnego projektowana jest w sposób zapewniający pełną ciągłość procesów wykonawczych i sprzedażowych, optymalną dywersyfikację geograficzną oraz stabilizację przychodów. Przyjęty model biznesowy ma w horyzoncie najbliższych pięciu lat umożliwić Spółce dołączenie do grona trzydziestu największych podmiotów deweloperskich w Polsce pod względem generowanych przychodów ze sprzedaży.

Istotnym elementem planowanej ekspansji rynkowej jest koncentracja kapitału na obszarach charakteryzujących się wzrostem gospodarczym, dynamicznym rozwojem infrastruktury oraz strukturalnie rosnącym popytem na cele mieszkaniowe. Głównym i najważniejszym rynkiem operacyjnym Spółki pozostaje Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM), skupiająca 41 miast i zamieszkała przez blisko 2,3 miliona mieszkańców; Spółka lokuje kapitał w tych ośrodkach miejskich GZM, które generują dużą skalę inwestycji publicznych i prywatnych, przekładających się na wzrost zamożności mieszkańców oraz stały dopływ nowych nabywców. Równolegle Spółka aktywnie poszukuje gruntów w największych ośrodkach miejskich kraju (miastach typu A), przede wszystkim w Warszawie i Krakowie, traktując te rynki jako główny kierunek dywersyfikacji geograficznej. Jednocześnie Spółka rozważa lokalizacje na terenie całej Polski – w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców oraz w miejscowościach satelickich położonych w odległości do 20 km od nich – o ile spełniają one przyjęte kryteria rentowności i chłonności lokalnego rynku. Istotnym kryterium wyboru nieruchomości jest objęcie gruntu obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidującym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co ogranicza ryzyko planistyczne i skraca czas przygotowania inwestycji. .

W zakresie struktury produktowej Spółka elastycznie dostosowuje ofertę do ewoluujących trendów demograficznych oraz preferencji nabywców, projektując inwestycje o zróżnicowanej strukturze lokali. Oferta obejmować będzie zarówno duże, wysoce funkcjonalne mieszkania rodzinne stanowiące atrakcyjną i efektywną kosztowo alternatywę dla domów jednorodzinnych, jak i kompaktowe lokale miejskie, odpowiadające na wysokie zapotrzebowanie ze strony klientów indywidualnych oraz inwestorów lokujących kapitał na rynku najmu długoterminowego. Każdy realizowany projekt będzie maksymalizował unikalne walory lokalizacyjne nieruchomości poprzez wdrażanie nowoczesnych rozwiązań architektonicznych, takich jak reprezentacyjne tarasy dachowe, przestronne balkony oraz przemyślana integracja z otaczającą przestrzenią urbanistyczną.

Mając na celu optymalizację rotacji kapitału obrotowego oraz ograniczenie ekspozycji na ryzyka rynkowe, Spółka koncentruje swoje działania operacyjne wyłącznie na segmentach o najwyższej chłonności: popularnym (ekonomicznym) oraz o podwyższonym standardzie. Strategia Spółki intencjonalnie wyklucza zaangażowanie w segment dóbr premium, co pozwala skierować ofertę do najszerszego i najbardziej odpornego na wahania koniunkturalne grona odbiorców. Tempo oraz ostateczny harmonogram wdrażania powyższych planów rozwojowych będą na bieżąco adaptowane do zewnętrznych uwarunkowań makroekonomicznych, w tym poziomu stóp procentowych, kosztów i dostępności zewnętrznego finansowania dłużnego, a także bieżącej chłonności i płynności krajowego rynku mieszkaniowego.

Oświadczenie dotyczące stosowania przepisów prawa

Spółka prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu spółek handlowych. Sprawozdania finansowe sporządzane są w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów Ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Spółka sporządza porównawczy rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych metodą pośrednią.

III. Ryzyka związane z działalnością Spółki

Działalność Spółki jest narażona na różnego rodzaju ryzyka operacyjne, które mogą w różnym stopniu wpłynąć na wyniki finansowe. Do najważniejszych ryzyk należą:

1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Rozpoczęta w lutym 2022 r. pełnoskalowa inwazja Rosji na Ukrainę, kraj sąsiadujący z Polską, trwa piąty rok. Pomimo prowadzonych z udziałem Stanów Zjednoczonych rozmów o zakończeniu wojny, w tym krótkotrwałego zawieszenia broni w maju 2026 r. oraz omawianych we wrześniu 2026 r. ograniczonych porozumień dotyczących energetyki, żeglugi i eksportu zbóż do dnia sporządzenia raportu nie zawarto trwałego rozejmu, a działania zbrojne są kontynuowane. Unia Europejska, USA i inne państwa utrzymują i rozszerzają sankcje wobec Rosji oraz Białorusi: w lipcu 2026 r. UE przyjęła 21. pakiet sankcji, we wrześniu 2026 r. przedłużyła sankcje indywidualne o trzy lata, a kolejny pakiet jest w przygotowaniu. W efekcie wymiana handlowa Polski z tymi krajami została trwale ograniczona – według danych GUS za 2025 r. import z Rosji wyniósł 5,7 mld zł (ok. 0,4% importu Polski), import z Ukrainy ok. 19,7 mld zł (ok. 1,2%), a łączny udział krajów Europy Środkowo-Wschodniej (Rosja, Ukraina, Białoruś, Mołdawia) w imporcie spadł do 1,7% wobec 2,1% rok wcześniej. Bezpośredni wpływ konfliktu na dostępność materiałów budowlanych jest obecnie ograniczony, utrzymuje się natomiast jego wpływ pośredni poprzez ceny surowców energetycznych, stali i drewna, koszty transportu i ubezpieczeń oraz przede wszystkim rynek pracy. Konflikt podnosi również ryzyko polityczne i ryzyko bezpieczeństwa w regionie: w 2025 i 2026 r. dochodziło do naruszeń polskiej przestrzeni powietrznej przez rosyjskie drony i statki powietrzne oraz do działań hybrydowych. Ewentualna eskalacja może osłabiać złotego (w III kwartale 2026 r. kurs EUR/PLN wzrósł z ok. 4,30 do ok. 4,33–4,35), podnosić inflację (3,4% r/r w sierpniu 2026 r.), ograniczać przestrzeń do dalszych obniżek stóp procentowych NBP (stopa referencyjna 3,75%), zwiększać koszt finansowania dłużnego oraz pogarszać nastroje nabywców i inwestorów. Z drugiej strony obecność w Polsce ok. 950 tys. obywateli Ukrainy objętych ochroną czasową i ok. 760 tys. legalnie zatrudnionych pracowników z Ukrainy wspiera popyt na rynku mieszkaniowym, zwłaszcza w segmencie najmu, oraz łagodzi presję płacową; liczba ta stopniowo maleje, a trwałe zakończenie konfliktu mogłoby ten popyt ograniczyć, natomiast eskalacja wywołać kolejną falę migracji. Spółka nie prowadzi działalności na terenie Ukrainy, Rosji i Białorusi i nie posiada tam aktywów ani kontrahentów. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2. Ryzyko stopy procentowej

Spółka dotychczas finansowała swoje projekty deweloperskie głównie za pomocą kapitału własnego, w ograniczonym zakresie korzystając z kredytów bankowych, a w grudniu 2025 roku przeprowadziła pierwszą emisję obligacji korporacyjnych, które zostały wprowadzone do obrotu na Catalyst w kwietniu 2026 roku. Wraz ze wzrostem skali działalności Spółka nie wyklucza zwiększenia dźwigni finansowej, przy czym priorytetem pozostaje utrzymanie jej na bezpiecznym poziomie przy istotnym udziale kapitałów własnych. Ryzyko stopy procentowej wpływa na Spółkę przede wszystkim poprzez koszty kredytów hipotecznych dostępnych dla nabywców nieruchomości oraz ich zdolność kredytową, co przekłada się na popyt na projekty deweloperskie Spółki. Wzrost stóp procentowych prowadzi zarówno do zwiększenia kosztów obsługi zadłużenia, jak i do ograniczenia zdolności kredytowej nabywców oraz wzrostu kosztów kredytów hipotecznych, co może negatywnie wpłynąć na rentowność realizowanych projektów oraz możliwość sprzedaży nieruchomości po zakładanych cenach. Spółka monitoruje sytuację na rynku finansowym oraz analizuje wpływ zmian stóp procentowych na zachowania nabywców i popyt na rynku nieruchomości, dostosowując tempo uruchamiania nowych inwestycji oraz strukturę finansowania do aktualnych warunków rynkowych. Ponadto, zmiany rynkowych stóp procentowych mogą w długim okresie wpływać na wysokość stóp kapitalizacji stosowanych do wyceny nieruchomości,

a ich wzrost może skutkować obniżeniem wartości aktywów nieruchomościowych Spółki i pogorszeniem jej sytuacji majątkowej. Materializacja opisanego ryzyka może zatem negatywnie oddziaływać na popyt na projekty deweloperskie Spółki, rentowność sprzedaży oraz ogólną sytuację finansową Spółki.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3. Ryzyko protestów społecznych, a w konsekwencji brak możliwości realizacji przedsięwzięć deweloperskich lub ich przesunięcie w czasie.

Spółka realizuje projekty deweloperskie na nieruchomościach położonych w miastach, sąsiadujących z gęstą zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Ze względu na wielkość niektórych projektów realizowanych przez Spółkę, realizacja dużych kubaturowo czy powierzchniowo projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników okolicznych budynków. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektu przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego. Ponadto nie można wykluczyć, że przeciwko Spółce podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami czy tzw. prawa sąsiedzkiego. W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań Spółka może być zmuszona do ich zaspokojenia. Ponadto nawet nieuzasadnione protesty mogą znacznie wydłużyć procedury administracyjne i decyzje organów administracji. System prawny nie przewiduje skutecznych mechanizmów szybkiej weryfikacji zasadności protestów, co pozwala na instrumentalne wykorzystywanie procedur administracyjnych do blokowania projektów. Protesty często prowadzą do zaskarżania decyzji administracyjnych, co automatycznie wydłuża proces i uruchamia całą serię postępowań odwoławczych. W każdym z przypadków protesty bądź podnoszone roszczenia mogą powodować znaczne opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego, co za tym idzie może prowadzić do opóźnień lub braku możliwości zwrotu środków pozyskanych od Spółki.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

4. Ryzyko braku lub nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych

Realizacja projektów inwestycyjnych jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnętrzne, jak zasoby Spółki, możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich nabywców. Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Spółki, jak zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Spółki do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć ceny, a także zmiana kursów walut oraz wzrost cen materiałów budowlanych, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy. Wpływ tych czynników może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji deweloperskich lub całkowity brak ich realizacji. Wystąpienie takich sytuacji może spowodować konieczność zapłaty kar umownych, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Spółki, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

5. Ryzyko cykliczności oraz niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest cykliczny. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Spółkę była i może być

różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców projektów Spółki, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów Spółki. Co do zasady, rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Spółki. Ze względu na długi okres pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych prawem pozwoleń administracyjnych oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu, rynek będzie nasycony, a deweloper nie będzie mógł sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a deweloperzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów ze względu na ryzyko braku osiągnięcia stopy zwrotu z inwestycji w oczekiwanej wysokości. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Spółka będzie w stanie wybierać do realizacji projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Wyniki finansowe Spółki są również uzależnione od poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości mają z kolei m.in. wahania popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

6. Oferta Spółki jest skoncentrowana na jednym województwie

Działalność Spółki oraz realizowane przez nią przedsięwzięcia deweloperskie są skoncentrowane geograficznie na obszarze jednego regionu – województwa śląskiego. Główne rynki zbytu Spółki to Częstochowa, Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza. Z uwagi na brak dywersyfikacji geograficznej portfela inwestycyjnego poza ten region, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy są ściśle skorelowane z sytuacją gospodarczą, demograficzną i społeczną panującą na lokalnym rynku śląskim. Wystąpienie niekorzystnych zjawisk makroekonomicznych lub lokalnych, specyficznych dla tego regionu, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Spółki. Do kluczowych zagrożeń należą w szczególności:

- Zmiany demograficzne: Lokalne trendy depopulacyjne w niektórych miastach regionu (tzw. kurczenie się miast) mogące wpłynąć na spadek popytu na lokale mieszkalne i usługowe.
- Kondycja lokalnego rynku pracy: Uzależnienie siły nabywczej potencjalnych klientów od kondycji kluczowych dla regionu gałęzi przemysłu.
- Ryzyko szkód górniczych: Ze względu na historyczną i obecną eksploatację górnictwem na terenie aglomeracji śląskiej (w szczególności w miastach takich jak Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza), istnieje ryzyko występowania szkód górniczych na gruntach, na których realizowane są lub będą inwestycje, co może prowadzić do wzrostu kosztów budowy, opóźnień w realizacji projektów lub spadku atrakcyjności gruntów.

Ewentualne pogorszenie się koniunktury gospodarczej na Śląsku, spadek atrakcyjności inwestycyjnej regionu lub zmiana lokalnych uwarunkowań planistycznych, w sytuacji braku działalności na innych rynkach wojewódzkich, nie mogą zostać zrekompensowane przez lepszą koniunkturę w innych częściach Polski. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki, jej wyniki operacyjne oraz zdolność do terminowej obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

Spółka minimalizuje to ryzyko poprzez plany rozwoju, które koncentrują się na wejściu do takich miast jak Gliwice, Tychy, a w przyszłości województwo Małopolskie i Mazowieckie.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

7. Ryzyko związane z obsługą i wykupem obligacji

Zobowiązania z tytułu obligacji serii A oraz odsetki naliczane według zmiennej stopy WIBOR 3M + 5,00 p.p. obsługiwane są ze środków własnych Emitenta pochodzących z przenoszenia własności lokali w zakończonych przedsięwzięciach oraz ze spłat pożyczek i dywidend od spółek celowych. Opóźnienia w realizacji lub sprzedaży projektów, wzrost stóp procentowych albo brak możliwości refinansowania mogą wpłynąć na zdolność terminowej obsługi i wykupu obligacji.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

8. Ryzyko struktury holdingowej i podporządkowania wierzytelności Emitenta wobec spółek celowych

Kolejne przedsięwzięcia deweloperskie realizowane są przez spółki celowe finansowane pożyczkami od Emitenta oraz kredytami bankowymi. Zdolność Emitenta do obsługi obligacji zależy od spłaty tych pożyczek, odsetek i dywidend, które są podporządkowane wobec kredytów bankowych spółek celowych i uzależnione od zakończenia oraz sprzedaży ich projektów.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

IV. Wybrane dane finansowe jednostkowe spółek Grupy

Prezentowane poniżej wybrane dane finansowe podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej mają charakter uzupełniający i nie stanowią skonsolidowanego sprawozdania finansowego ani skonsolidowanego raportu półrocznego, który zostanie opublikowany odrębnie.

1. Nowa Deweloper Sp. z o.o. – spółka dominująca

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży produktów	32 978	30 381	7 676	7 162
Zmiana stanu produktów	(3 528)	26 881	(821)	6 337
Koszty działalności operacyjnej	26 837	31 005	6 247	7 309
Wynik ze sprzedaży	6 141	(624)	1 429	(147)
Wynik brutto	7 693	711	1 791	168
Wynik netto	7 073	711	1 646	168
Suma bilansowa	130 915	124 132	30 472	29 369
Aktywa trwałe	24 154	16 164	5 622	3 824
Aktywa obrotowe	106 761	107 968	24 850	25 544
Kapitał własny	23 937	16 864	5 572	3 990
Zobowiązania	104 891	102 620	24 414	24 279

Dane jednostkowe spółek zależnych

2. ND OS Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	2 690	2 173	626	512
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	2 499	1 642	582	387
Wynik ze sprzedaży	191	531	44	125
Wynik brutto	201	529	47	125
Wynik netto	180	449	42	106
Suma bilansowa	1 798	1 776	419	420
Aktywa trwałe	253	274	59	65

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Aktywa obrotowe	1 545	1 502	360	355
Kapitał własny	185	1 329	43	315
Zobowiązania	1 613	447	375	106

3. GND Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	31 077	4 466	7 234	1 053
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	28 197	4 265	6 563	1 005
Wynik ze sprzedaży	2 880	201	670	47
Wynik brutto	2 879	201	670	47
Wynik netto	2 506	198	583	47
Suma bilansowa	12 608	3 627	2 935	858
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	12 608	3 627	2 935	858
Kapitał własny	2 541	35	591	8
Zobowiązania	10 067	3 592	2 343	850

4. ND1 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	8 925	4 915	2 077	1 159
Zmiana stanu produktów	8 925	4 915	2 077	1 159
Koszty działalności operacyjnej	9 337	4 920	2 173	1 160
Wynik ze sprzedaży	(412)	(5)	(96)	(1)
Wynik brutto	(399)	(5)	(93)	(1)
Wynik netto	(399)	(5)	(93)	(1)
Suma bilansowa	21 505	14 023	5 006	3 318
Aktywa trwałe	503	193	117	46
Aktywa obrotowe	21 002	13 830	4 888	3 272

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Kapitał własny	54	454	13	107
Zobowiązania	21 451	13 570	4 993	3 210

5. ND2 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	4 771	-	1 110	-
Zmiana stanu produktów	4 771	-	1 110	-
Koszty działalności operacyjnej	5 431	1	1 264	-
Wynik ze sprzedaży	(660)	(1)	(154)	-
Wynik brutto	(680)	(1)	(158)	-
Wynik netto	(680)	(1)	(158)	-
Suma bilansowa	11 916	3 468	2 774	821
Aktywa trwałe	163	-	38	-
Aktywa obrotowe	11 753	3 468	2 736	821
Kapitał własny	(683)	(3)	(159)	(1)
Zobowiązania	12 599	3 471	2 933	821

6. ND3 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	6	1	1	-
Wynik ze sprzedaży	(6)	(1)	(1)	-
Wynik brutto	(6)	(1)	(1)	-
Wynik netto	(6)	(1)	(1)	-
Suma bilansowa	18	20	4	5
Aktywa trwałe	1	-	-	-
Aktywa obrotowe	18	20	4	5

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Kapitał własny	(7)	(2)	(2)	-
Zobowiązania	26	21	6	5

7. ND4 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	5	-	1	-
Wynik ze sprzedaży	(5)	-	(1)	-
Wynik brutto	(5)	-	(1)	-
Wynik netto	(5)	-	(1)	-
Suma bilansowa	12	-	3	-
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	12	-	3	-
Kapitał własny	-	-	-	-
Zobowiązania	12	-	3	-

8. ND5 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	2	-	1	-
Wynik ze sprzedaży	(2)	-	(1)	-
Wynik brutto	(2)	-	(1)	-
Wynik netto	(2)	-	(1)	-
Suma bilansowa	5	-	1	-
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	5	-	1	-

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Kapitał własny	3	-	1	-
Zobowiązania	2	-	1	-

9. ND6 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	2	-	1	-
Wynik ze sprzedaży	(2)	-	(1)	-
Wynik brutto	(2)	-	(1)	-
Wynik netto	(2)	-	(1)	-
Suma bilansowa	5	-	1	-
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	5	-	1	-
Kapitał własny	3	-	1	-
Zobowiązania	2	-	1	-

Przeliczenie na euro dokonano wg kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

30 czerwca 2026 r. wg kursu średniego - 4,2963

30 czerwca 2025 r. wg kursu średniego - 4,2419

31 grudnia 2025 r. wg kursu średniego - 4,2267

V. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Nowa Deweloper sp. z o.o.

1. Rachunek Zysków i Strat

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	32 978	30 381	7 676	7 162
	od jednostek powiązanych	-	-	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	36 506	3 500	8 497	825
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	(3 528)	26 881	(821)	6 337
III.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	26 837	31 005	6 247	7 309
I.	Amortyzacja	124	85	29	20
II.	Zużycie materiałów i energii	963	422	224	99
III.	Usługi obce	25 172	29 335	5 859	6 916
IV.	Podatki i opłaty	122	118	28	28
V.	Wynagrodzenia	331	835	77	197
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	65	176	15	41
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	60	34	14	8
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	6 141	(624)	1 429	(147)
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	910	1 663	212	392
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	221	172	51	41
II.	Dotacje	4	6	1	1
III.	Inne przychody operacyjne	686	1 485	160	350
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	322	1 193	75	281
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	322	1 193	75	281
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	6 729	(154)	1 566	(36)
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	1 918	1 427	446	336
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	1 324	1 316	308	310
	- w tym od jednostek powiązanych	1 324	1 316	308	310
II.	Odsetki	591	110	138	26

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	- w tym od jednostek powiązanych	454	-	106	-
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
V.	Inne	2	-	-	-
H.	KOSZTY FINANSOWE	954	562	222	132
I.	Odsetki	829	562	193	132
	- w tym dla jednostek powiązanych	-	-	-	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
IV.	Inne	124	-	29	-
I.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	7 693	711	1 791	168
J.	Podatek dochodowy	620	-	144	-
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
L.	ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	7 073	711	1 646	168

2. Bilans

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	AKTYWA TRWAŁE	24 154	16 164	5 622	3 824
I.	Wartości niematerialne i prawne	67	1	16	-
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-	-
2.	Wartość firmy	-	-	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	67	1	16	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	2 383	2 149	555	508
1.	Środki trwałe	2 218	2 117	516	501
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	107	107	25	25
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 299	1 315	302	311
	c) urządzenia techniczne i maszyny	123	109	29	26
	d) środki transportu	689	550	160	130
	e) inne środki trwałe	-	36	-	9

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
2.	Środki trwałe w budowie	165	32	38	8
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	-
III.	Należności długoterminowe	7	2	2	-
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	7	2	2	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	20 429	10 459	4 755	2 475
1.	Nieruchomości	-	-	-	-
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	20 429	10 459	4 755	2 475
	a) w jednostkach powiązanych	20 429	10 459	4 755	2 475
	- udziały lub akcje	1 061	1 046	247	247
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-
	- udzielone pożyczki	19 368	9 414	4 508	2 227
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 268	3 553	295	841
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 268	3 449	295	816
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	104	-	25
B.	AKTYWA OBROTOWE	106 761	107 968	24 850	25 544
I.	Zapasy	75 171	77 139	17 497	18 250
1.	Materiały	636	522	148	124
2.	Półprodukty i produkty w toku	22 696	65 074	5 283	15 396
3.	Produkty gotowe	50 528	10 129	11 761	2 396
4.	Towary	1 185	1 185	276	280
5.	Zaliczki na dostawy	125	229	29	54
II.	Należności krótkoterminowe	5 336	2 776	1 242	657
1.	Należności od jednostek powiązanych	1 483	391	345	93
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	159	391	37	93
	- do 12 miesięcy	159	391	37	93
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	b) inne	1 324	-	308	-
	Należności od pozostałych jednostek	3 853	2 385	897	564
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 705	2 336	397	553
	- do 12 miesięcy	1 705	2 336	397	553
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 147	49	500	12
	c) inne	1	1	-	-
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	26 119	26 827	6 079	6 347
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	26 119	26 827	6 079	6 347
	a) w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
	- udziały lub akcje	-	-	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
	- udziały lub akcje	-	-	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	26 119	26 827	6 079	6 347
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 955	18 469	3 248	4 370
	- inne środki pieniężne	12 164	8 358	2 831	1 977
	- inne aktywa pieniężne	-	-	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	136	1 225	32	290
	RAZEM AKTYWA	130 915	124 132	30 472	29 369

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	23 937	16 864	5 572	3 990
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	500	500	116	118
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	17 565	13 168	4 088	3 115
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	-
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 201)	(1 201)	(280)	(284)
VI.	Zysk (strata) netto	7 073	4 397	1 646	1 040

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
VI.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	106 978	107 268	24 900	25 379
I.	Rezerwy na zobowiązania	2 086	4 643	486	1 098
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	123	2 826	29	669
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-
	- długoterminowa	-	-	-	-
	- krótkoterminowa	-	-	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	1 963	1 817	457	430
	- długoterminowe	1 963	1 817	457	430
	- krótkoterminowe	-	-	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	23 231	22 630	5 407	5 354
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	23 231	22 630	5 407	5 354
	a) kredyty i pożyczki	12 653	12 334	2 945	2 918
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 119	10 001	2 355	2 366
	c) inne zobowiązania finansowe	459	296	107	70
	d) inne	-	-	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	81 660	79 990	19 007	18 925
1.	Wobec jednostek powiązanych	5 626	729	1 309	172
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 626	729	1 309	172
	- do 12 miesięcy	5 626	729	1 309	172
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	b) inne	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	76 035	79 261	17 698	18 752
	a) kredyty i pożyczki	4 579	4 005	1 066	948
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	186	148	43	35
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7 422	10 362	1 728	2 452
	- do 12 miesięcy	7 422	10 362	1 728	2 452
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	63 822	64 009	14 855	15 144
	f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	25	736	6	174
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	-	-	-
	i) inne	-	-	-	-
3.	Fundusze specjalne	-	-	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1	4	-	1
1.	Ujemna wartość firmy	-	-	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1	4	-	1
	a) długoterminowe	-	-	-	-
	b) krótkoterminowe	1	4	-	1
	RAZEM PASYWA	130 915	124 132	30 472	29 369

3. Rachunek Przepływów Pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	Przepływy środków z działalności operacyjnej	-	-	-	-
I.	Zysk (strata) netto	7 073	711	1 646	168
II.	Korekty razem	1 779	(8 091)	414	(1 907)
1.	Amortyzacja	131	89	30	21
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-	-
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(1 169)	(1 338)	(272)	(315)
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	540	(172)	126	(41)
5.	Zmiana stanu rezerw	(2 557)	-	(595)	-
6.	Zmiana stanu zapasów	1 968	74	458	17
7.	Zmiana stanu należności	(2 565)	513	(597)	121
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 883	(25 857)	671	(6 096)
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 549	18 600	593	4 385
10.	Inne korekty	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 852	(7 380)	2 060	(1 740)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
I.	Wpływy	366	839	85	198
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	229	729	53	172
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	136	110	32	26
	a) w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	136	110	32	26
	- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
	- odsetki	136	110	32	26
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
II.	Wydatki	9 948	1 481	2 316	349
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	432	1 476	101	348
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	9 510	5	2 214	1
	a) w jednostkach powiązanych	9 510	5	2 214	1
	b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
	- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	6	-	1	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 583)	(642)	(2 230)	(151)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
I.	Wpływy	552	18 796	128	4 431
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	552	18 796	128	4 431
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	-	-	-	-
II.	Wydatki	530	18 601	123	4 385
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-	-
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	-	18 595	-	4 384
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	20	-	5	-
8.	Odsetki	510	6	119	1
9.	Inne wydatki finansowe	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (1-11)	22	195	5	46
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A. III+/-B. III+/-C.111)	(709)	(7 828)	(165)	(1 845)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(709)	(7 828)	(165)	(1 845)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	26 827	12 162	6 244	2 867
G.	Środki pieniężne na koniec okresu w tym:	26 119	4 334	6 079	1 022
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	12 164	3 665	2 831	864

4. Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	16 864	12 141	3 925	2 872
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	326	-	77
	- korekty błędów	-	-	-	-
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	16 864	12 467	3 925	2 950
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	500	500	116	118
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	500	500	116	118
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	13 168	13 168	3 065	3 115
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	4 397	-	1 023	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	4 397	-	1 023	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
	- podziału zysku (ustawowo)	4 397	-	1 023	-
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- pokrycia straty	-	-	-	-
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	17 565	13 168	4 088	3 115
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- zbycia środków trwałych	-	-	-	-
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-	-	-
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-	-	-
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-	-	-
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	3 196	(1 527)	744	(361)
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 397	74	1 024	17
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
	- korekty błędów	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 397	74	1 024	17
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	4 397	-	1 024	-
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	74	-	17
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	1 201	1 275	280	302
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
	- korekty błędów	-	-	-	-
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 201	1 275	280	302
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	1 201	1 275	280	302
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(1 201)	(1 201)	(280)	(284)
6.	Wynik netto	7 073	4 397	1 646	1 040
	a) zysk netto	7 073	4 397	1 646	1 040
	b) strata netto	-	-	-	-
	c) odpisy z zysku	-	-	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	23 937	16 864	5 572	3 990
III.	Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	23 937	16 864	5 572	3 990

VI. Komentarze do wyników

1. Przychody

Przychody netto ze sprzedaży produktów wyniosły w I półroczu 2026 roku 36 506 tys. zł wobec 3 500 tys. zł w analogicznym okresie 2025 roku i wynikały przede wszystkim z przenoszenia na nabywców własności lokali w przedsięwzięciach deweloperskich zakończonych i oddanych do użytkowania. Niski poziom przychodów w I półroczu 2025 roku wynikał z faktu, że pierwsze przedsięwzięcia realizowane na rachunek Spółki znajdowały się wówczas jeszcze w fazie realizacji, a przenoszenie własności lokali rozpoczęło się w drugiej połowie 2025 roku. Istotną pozycją rachunku zysków i strat pozostaje zmiana stanu produktów, która w przypadku firm deweloperskich odzwierciedla nakłady poniesione na produkcję w toku niezakończonych projektów, a po oddaniu projektu i rozpoczęciu rozpoznawania przychodów ze sprzedaży jest pomniejszana o koszt wytworzenia przeniesionych lokali. W I półroczu 2026 roku zmiana stanu produktów była ujemna i wyniosła (3 528) tys. zł wobec 26 881 tys. zł w I półroczu 2025 roku, co oznacza, że koszt wytworzenia lokali przeniesionych na nabywców przewyższył nakłady poniesione w okresie na realizowane budowy. Jest to konsekwencją wejścia zakończonych przedsięwzięć w fazę sprzedaży oraz przyjętego modelu, w którym nowe projekty realizowane są przez spółki celowe, a nie bezpośrednio na rachunek Spółki. Łącznie przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 32 978 tys. zł wobec 30 381 tys. zł rok wcześniej.

2. Koszty operacyjne

Koszty działalności operacyjnej wyniosły w I półroczu 2026 roku 26 837 tys. zł wobec 31 005 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Składają się na nie przede wszystkim usługi obce w wysokości 25 172 tys. zł wobec 29 335 tys. zł, które w przypadku spółek deweloperskich obejmują, poza bieżącymi kosztami okresu (takimi jak nakłady na marketing i sprzedaż, usługi doradcze czy koszty ogólne), przede wszystkim nakłady na produkcję w toku realizowanych projektów, w tym także usługi generalnego wykonawstwa świadczone przez spółkę zależną GND Sp. z o.o. Spadek tej pozycji odzwierciedla mniejszą skalę robót budowlanych prowadzonych bezpośrednio na rachunek Spółki. Zużycie materiałów i energii wyniosło 963 tys. zł wobec 422 tys. zł. Wynagrodzenia wyniosły 331 tys. zł wobec 835 tys. zł, a ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia 65 tys. zł wobec 176 tys. zł. Spadek ten nie wynika z niższego zatrudnienia w Grupie, lecz z przeniesienia od stycznia 2026 roku kompetencji technicznych do GND Sp. z o.o. oraz kompetencji finansowo-administracyjnych do ND OS Sp. z o.o., które świadczą na rzecz Spółki usługi ujmowane w usługach obcych. W efekcie Spółka wypracowała zysk ze sprzedaży w wysokości 6 141 tys. zł wobec straty ze sprzedaży w wysokości 624 tys. zł w I półroczu 2025 roku, a po uwzględnieniu pozostałych przychodów operacyjnych (910 tys. zł wobec 1 663 tys. zł) i pozostałych kosztów operacyjnych (322 tys. zł wobec 1 193 tys. zł) zysk z działalności operacyjnej wyniósł 6 729 tys. zł wobec straty w wysokości 154 tys. zł.

3. Aktywa

Aktywa trwałe na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosły 24 154 tys. zł wobec 16 164 tys. zł na koniec 2025 roku. Wzrost ten jest konsekwencją przyjętej strategii, zgodnie z którą kolejne przedsięwzięcia deweloperskie realizowane są przez spółki celowe finansowane pożyczkami od Spółki. Pozycja „Inwestycje długoterminowe” wyniosła 20 429 tys. zł wobec 10 459 tys. zł i obejmuje przede wszystkim pożyczki udzielone spółkom celowym w wysokości 19 368 tys. zł wobec 9 414 tys. zł oraz udziały w jednostkach zależnych w wysokości 1 061 tys. zł, powiększone w I półroczu 2026 roku o udziały w nowo zarejestrowanych spółkach ND5 SPV Sp. z o.o. i ND6 SPV Sp. z o.o. Rzeczowe aktywa trwałe wyniosły 2 383 tys. zł wobec 2 149 tys. zł i obejmują m.in. dom z inwestycji Grabówka A przeznaczony na biuro Spółki oraz środki transportu. Jednocześnie zmniejszyły się długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 268 tys. zł wobec 3 553 tys. zł), na które składają się aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Ich spadek, podobnie jak spadek rezerwy na podatek odroczony, wynika z realizacji w I półroczu 2026 roku różnic przejściowych związanych z przeniesieniem własności

sprzedanych lokali.

Z punktu widzenia spółki deweloperskiej kluczową rolę odgrywają aktywa obrotowe, które na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosły 106 761 tys. zł wobec 107 968 tys. zł na koniec 2025 roku. Obejmowały one przede wszystkim zapasy w wysokości 75 171 tys. zł wobec 77 139 tys. zł. Istotnie zmieniła się jednak ich struktura: produkcja w toku, odzwierciedlająca wartość nakładów poniesionych na niezakończone budowy, zmniejszyła się do 22 696 tys. zł z 65 074 tys. zł, natomiast produkty gotowe, czyli wartość zakończonych inwestycji oddanych do użytkowania, dla których własność lokali nie została jeszcze przeniesiona lub sprzedaż nie została sfinalizowana, wzrosły do 50 528 tys. zł z 10 129 tys. zł. Zmiana ta wynika z zakończenia i oddania do użytkowania kolejnych przedsięwzięć (Małopolska DE oraz Nowy Reden I) i stanowi bazę przychodów, które będą rozpoznawane wraz z podpisywaniem protokołów zdawczo-odbiorczych w kolejnych okresach. Należności krótkoterminowe wzrosły do 5 336 tys. zł z 2 776 tys. zł, głównie w związku z należną od spółki zależnej dywidendą w wysokości 1 324 tys. zł oraz należnościami z tytułu podatków w wysokości 2 147 tys. zł.

Spółka utrzymuje wysokie stany gotówkowe, wykazywane w pozycji „Środki pieniężne”. Na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosły one 26 119 tys. zł wobec 26 827 tys. zł na koniec 2025 roku, z czego 13 955 tys. zł stanowiły środki w kasie i na rachunkach bieżących, a 12 164 tys. zł środki zgromadzone na rachunkach powierniczych, podczas gdy na koniec 2025 roku wartości te wynosiły odpowiednio 18 469 tys. zł i 8 358 tys. zł. W I półroczu 2026 roku Spółka wygenerowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wysokości 8 852 tys. zł wobec ujemnych przepływów w wysokości 7 380 tys. zł rok wcześniej, które zostały przeznaczone przede wszystkim na finansowanie spółek celowych. Przepływy netto z działalności inwestycyjnej wyniosły (9 583) tys. zł, w tym 9 510 tys. zł wydatków na aktywa finansowe w jednostkach powiązanych.

Suma bilansowa Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosła 130 915 tys. zł wobec 124 132 tys. zł na koniec 2025 roku.

4. Pasywa

Na pasywa Spółki składa się przede wszystkim kapitał własny w wysokości 23 937 tys. zł wobec 16 864 tys. zł na koniec 2025 roku, z czego 17 565 tys. zł stanowi kapitał zapasowy, powiększony o zysk za 2025 rok w wysokości 4 397 tys. zł, przekazany w całości na kapitał zapasowy uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 maja 2026 roku. Wzrost kapitałów własnych w I półroczu 2026 roku wynika z wypracowanego zysku netto w wysokości 7 073 tys. zł.

Rezerwy na zobowiązania wyniosły 2 086 tys. zł wobec 4 643 tys. zł na koniec 2025 roku. Spadek ten wynika z rozwiązania znacznej części rezerwy na podatek odroczony, która zmniejszyła się do 123 tys. zł z 2 826 tys. zł. Rezerwa ta odzwierciedlała fakt, że zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości moment bilansowego ujmowania przychodów ze sprzedaży mieszkań jest wcześniejszy niż moment ich rozpoznania dla celów podatkowych; w I półroczu 2026 roku różnice te zostały w znacznej mierze zrealizowane podatkowo wraz z przenoszeniem własności lokali na nabywców. Pozostałe rezerwy, obejmujące przede wszystkim rezerwy na potencjalne nakłady związane z naprawami gwarancyjnymi w odniesieniu do zakończonych i oddanych do użytkowania inwestycji, wzrosły do 1 963 tys. zł z 1 817 tys. zł.

Zobowiązania długoterminowe wyniosły na dzień bilansowy 23 231 tys. zł wobec 22 630 tys. zł na koniec 2025 roku. Na ich wartość złożyły się pożyczki udzielone Spółce przez właściciela w wysokości 12 653 tys. zł wobec 12 334 tys. zł, których wzrost wynika z naliczonych odsetek, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii A w kwocie 10 119 tys. zł wobec 10 001 tys. zł, wykazane po pomniejszeniu o nierozliczone koszty emisji (wartość nominalna obligacji wynosi 10 731 tys. zł), oraz pozostałe zobowiązania finansowe w wysokości 459 tys. zł wobec 296 tys. zł, obejmujące głównie zobowiązania leasingowe.

Zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 81 660 tys. zł wobec 79 990 tys. zł na koniec 2025 roku. Obejmowały one przede wszystkim zaliczki otrzymane na dostawy w wysokości 63 822 tys. zł wobec 64 009 tys. zł, obrazujące skalę przedsprzedaży i wpłat nabywców na lokale, których własność nie została jeszcze przeniesiona. Utrzymanie tej pozycji na zbliżonym poziomie, pomimo przeniesienia w I półroczu 2026 roku na nabywców lokali o wartości 36 506 tys. zł, świadczy o kontynuacji przedsprzedaży. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe wyniosły 4 579 tys. zł wobec 4 005 tys. zł i w całości dotyczą kredytu deweloperskiego finansującego realizowane przedsięwzięcie (Nowy Sosnowiec). Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek pozostałych wyniosły 7 422 tys. zł wobec 10 362 tys. zł, natomiast wobec jednostek powiązanych 5 626 tys. zł wobec 729 tys. zł, co wynika z powierzenia od 2026 roku generalnego wykonawstwa spółce GND Sp. z o.o. oraz obsługi finansowo-administracyjnej spółce ND OS Sp. z o.o. Spółka reguluje swoje zobowiązania zgodnie z terminami płatności i na dzień sporządzenia sprawozdania nie posiada przeterminowanych zobowiązań, wobec czego prezentowane wartości odzwierciedlają stan rozrachunków na dzień bilansowy, a nie wzrost zadłużenia handlowego. Zobowiązania z tytułu podatków i innych tytułów publicznoprawnych spadły do 25 tys. zł z 736 tys. zł.

5. Wynik

Wynik netto Spółki w I półroczu 2026 roku wyniósł 7 073 tys. zł wobec 711 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego i przewyższył wynik za cały 2025 rok (4 397 tys. zł). Poprawa ta pozostaje w bezpośrednim związku z przenoszeniem na nabywców własności lokali w zakończonych przedsięwzięciach deweloperskich realizowanych na własny rachunek. Na wynik pozytywnie wpłynęły również przychody finansowe w wysokości 1 918 tys. zł wobec 1 427 tys. zł, obejmujące dywidendę od spółki zależnej w wysokości 1 324 tys. zł oraz odsetki od pożyczek udzielonych spółkom celowym i od środków pieniężnych w wysokości 591 tys. zł, podczas gdy koszty finansowe wyniosły 954 tys. zł wobec 562 tys. zł i obejmowały odsetki w wysokości 829 tys. zł, przede wszystkim od obligacji serii A, oraz rozliczane w czasie koszty emisji obligacji w wysokości 124 tys. zł. Zysk brutto wyniósł 7 693 tys. zł, a podatek dochodowy 620 tys. zł, na co złożył się podatek bieżący w wysokości 1 142 tys. zł oraz dodatni wpływ zmiany stanu podatku odroczonego w wysokości 522 tys. zł. Warto podkreślić, że na dzień bilansowy Spółka posiadała produkty gotowe o wartości 50 528 tys. zł, obejmujące lokale sprzedane i w znacznej części opłacone, lecz nieprzeniesione jeszcze na nabywców, w konsekwencji czego wynik za I półrocze 2026 roku nie odzwierciedla w pełni potencjału zysku wygenerowanego na zrealizowanych inwestycjach.

Jednocześnie wynik netto pozostaje obciążony rezerwami na potencjalne koszty napraw gwarancyjnych, które Spółka utrzymuje w sposób konserwatywny, mając na uwadze wciąż ograniczony portfel zakończonych inwestycji i związanych z nimi danych historycznych o poziomie wydatków. Zarząd pozytywnie ocenia wypracowany wynik finansowy oraz dynamikę sprzedaży w I półroczu 2026 roku, zakładając dalszą poprawę rezultatów w drugiej połowie roku wraz z przenoszeniem własności lokali w zakończonych przedsięwzięciach oraz kontynuacją przedsprzedaży w projektach realizowanych przez spółki celowe.

VII. Zdarzenia po dniu bilansowym

Mając na uwadze, że niniejszy raport za półrocze 2026 roku jest sporządzany we wrześniu 2026 roku, to kilka zdarzeń po dniu bilansowym jest warte wyszczególnienia:

- a. Rozpoczęcie nowego przedsięwzięcia deweloperskiego Małopolska F, za którą odpowiada spółka celowa ND4 SPV Sp. z o.o.,
- b. Uzyskanie Pozwolenia na Budowę dla Projektu deweloperskiego Gliwice 2 (nazwa inwestycji w trakcie opracowywania).
- c. Rejestracja nowych spółek – ND7 SPV Sp. z o.o., KRS: 0001263160 oraz ND8 SPV Sp. z o.o., KRS: 0001263162, które będą przeznaczone do realizacji przedsięwzięć deweloperskich.